

# **STADT BORGHOLZHAUSEN**

## **Begründung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Am Blömkenberg“**

**Dezember 2020**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Bisheriges Planungsrecht
  - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
  - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald
  - 3.5 Gewässer
  - 3.6 Boden
  - 3.7 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
  - 4.1 Planungsziele und Vorgehensweise
  - 4.2 Städtebauliche Rahmenplanung
- 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen
  - 5.2 Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB
  - 5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW
  - 5.5 Erschließung und Verkehr
  - 5.6 Immissionsschutz
  - 5.7 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 5.8 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft
  - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 6.4 Eingriffsregelung
  - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Anlagen**

- A.1 Stadt Borgholzhausen und Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung gem. § 34 Landesplanungsgesetz im Bereich „Am Blömkenberg“ FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, Herford, September 2018
- A.2 Stadt Borgholzhausen und Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung gem. § 34 Landesplanungsgesetz im Bereich „Am Blömkenberg“, Artenschutzrechtliche Betrachtung, Herford, September 2018
- A.3 Stadt Borgholzhausen, Dokumentation zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Am Blömkenberg“, Tischmann Loh, Borgholzhausen/Rheda-Wiedenbrück, Februar 2020

## 1. Einführung

Die Stadt Borgholzhausen verfolgt mit der Weiterentwicklung des Baugebiets „Am Blömkenberg“ das Ziel, dem heutigen und dem weiter absehbaren **Bedarf an zusätzlichen Wohnbaugrundstücken** gerecht zu werden. Gründe für die auch weiterhin bestehende Nachfrage liegen in der örtlichen Nachfrage nach Neubaumöglichkeiten für Familien, in den sinkenden Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf je Einwohner sowie z. T. auch in weiteren Zuzügen. Letztere hängen u. a. mit der besonderen wirtschaftlichen Attraktivität des Kreises Gütersloh zusammen.

Planungsziel ist die Erweiterung des Wohngebiets mit einer Flächengröße von rund 0,8 ha für die Entwicklung von ca. 8 neuen Wohngrundstücken. Die vorab gestellte **landesplanerische Anfrage** hat ergeben, dass aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken zu der Bauleitplanung bestehen. Im Zuge des Siedlungsflächen-Konzepts für die Fortschreibung des Regionalplans<sup>1</sup> sind die städtebaulichen Rahmenbedingungen in Borgholzhausen nochmals erörtert worden, der Änderungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung ist als Teilfläche der Potenzialfläche B 2.1 gewertet worden.

Die Planung wird vor dem erläuterten Hintergrund gemäß **§ 13b i. V. m. § 13a BauGB** („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) aufgestellt. Aufgrund der **Gesamtgröße von etwa 1,07 ha** und einer künftigen Grundfläche gemäß § 19(2) BauNVO von maximal 0,4 ha sind die Anforderungen des § 13b BauGB erfüllt. Die vorliegende Planung dient auch nicht der Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens, es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG vor.

Der Rat der Stadt Borgholzhausen hat daher in seiner Sitzung am 28.05.2019 beschlossen, das Planverfahren für die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Am Blömkenberg“ einzuleiten (VL-38/2019). Die ersten **Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB** für diesen Bebauungsplan wurden auf Grundlage des städtebaulichen **Rahmenkonzepts** durchgeführt.

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Am Blömkenberg“ mit einer Größe von insgesamt etwa 1,07 ha liegt am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt Borgholzhausen westlich der Wellingholzheimer Straße (K 25) und südlich der Straße Am Blömkenberg. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Grundstücke Fahrenbreite 1 sowie Am Blömkenberg 4, 10 und 14,
- im Osten durch den Bereich des Alten- und Pflegeheims auf dem Flurstück 908,
- im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Grünland auf Flurstück 928.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Plankarte des Bebauungsplans.

Der östliche Bereich des Plangebiets wird bisher durch die **1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 32** überplant, die seit 2009 rechtskräftig ist (siehe Kapitel 3.1). Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 wird in diesem Bereich nun vollständig durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 überplant.

---

<sup>1</sup> Stadt Borgholzhausen und Tischmann Schrooten PartGmbB Siedlungsflächen-Konzept, Kommunalen Fachbeitrag zum Regionalplan OWL 2035, Oktober 2018.

### 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

#### 3.1 Bisheriges Planungsrecht

Der **Bebauungsplan Nr. 32** wurde im November 2005 als Satzung beschlossen und im Sommer 2006 bekannt gemacht. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 32 wird ausdrücklich Bezug genommen. Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans war die Zukunftssicherung des Alten- und Pflegeheims durch Erweiterung der Einrichtung auf einer Fläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Vorgesehen war hierfür eine Teilfläche des Grundstücks westlich des bestehenden Pflegeheims. Der damals bereits westlich der Wellingholzhauser Straße bzw. nördlich der Straße Am Blömkenberg vorhandene Wohngebäudebestand wurde bestandsorientiert zuzüglich gewisser Erweiterungsspielräume auf Basis von *Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO 1990* überplant. Vorbereitet wurden zudem die Erweiterung der bestehenden Bebauung an der Wellingholzhauser Straße und der Lückenschluss bis zu der bereits an der Straße Am Blömkenberg vorhandenen Wohnbebauung gemäß den Darstellungen im Regionalplan, ebenfalls auf Basis von *Allgemeinen Wohngebieten*. Die gesetzlich unter Schutz gestellte Obstwiese auf Flurstück 766 wurde durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32** wurde im Jahr 2009 als Satzung beschlossen. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 32 wird ausdrücklich Bezug genommen. Die Planungen des Betreibers des Alten- und Pflegeheims sind im Jahr 2008 konkretisiert worden. Durch eine bauliche Erweiterung sollte die Einrichtung an gesetzliche Anforderungen angepasst werden und somit die Zukunftssicherung des Alten- und Pflegeheims weiterhin gewährt bleiben. Wesentliches Planungsziel für die 1. Änderung war die Erweiterung der überbaubaren Fläche. Der Grundstücksbereich des bestehenden Alten- und Pflegeheims sowie die im Ursprungsplan festgesetzte Erweiterungsfläche im Westen wurden aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und Lesbarkeit mit in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen, die Festsetzungen für diese Teilbereiche wurden aus dem Ursprungsplan übernommen.

Entgegen den damaligen Planungen des Betreibers des Alten- und Pflegeheims zur baulichen Erweiterung Richtung Westen auf dem Flurstück 11 ist nunmehr ein Neubau auf dem Flurstück 905 errichtet worden. Die durch die **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32** überplanten Flächen zur Erweiterung des Alten- und Pflegeheims Richtung Westen stehen somit zur Verfolgung anderer städtebaulicher Ziele, wie die im Zuge der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 geplante Erweiterung des Wohngebiets, zur Verfügung.

#### **Im Bereich der vorliegenden 2. Änderung gelten i. W. folgende Regelungen:**

Der **Änderungsbereich** der 2. Änderung und Erweiterung erfasst die Flurstücke 11, 909, 333, 334 und tlw. die Flurstücke 774, 278, 277, 768 und 1039. Festgesetzt ist im östlichen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB; Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Alten- und Pflegeheim). Zentrale weitere Festsetzungen sind hier eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, maximal drei Vollgeschosse, maximale Gebäudehöhen von 158,0 m ü. NN, 156,5 m ü. NN bzw. im Bereich der westlichen Erweiterungsfläche von 161,0 m ü. NN. Dies entspricht in der Örtlichkeit in den Bereichen, welche im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 überplant werden, eine Gesamthöhe von etwa 11 m (Erweiterungsfläche, Flurstück 11) bis zu etwa 13 m (Westlicher Bereich auf dem Grundstück der DRK, Flurstück 909).

Darüber hinaus ist im Bereich der westlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze der 1. Änderung zum freien Landschaftsraum eine Heckenanpflanzung gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB zur Eingrünung des Gebiets festgesetzt worden. Die heutige vorhandene gliedernde Baumhecke ist überplant worden und könnte ersatzlos entfallen. Nördlich zur Straße Am Blömkenberg sind Sichtfelder

gemäß § 9(1) Nr. 10 festgesetzt. Zudem sind Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen und Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) Nr. 1 und Nr. 4 BauO festgesetzt.

Der nordöstlich und östlich entlang der Straße Am Blömkenberg an der vorliegenden 2. Änderungsplanung anschließende Siedlungsbereich wird durch den Altplan Nr. 32 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 überplant. Vorbereitet wurden dort die bestandsorientierte Weiterentwicklung bestehender Nutzungsstrukturen und die Nachverdichtung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) bzw. die Fläche für den Gemeinbedarf.

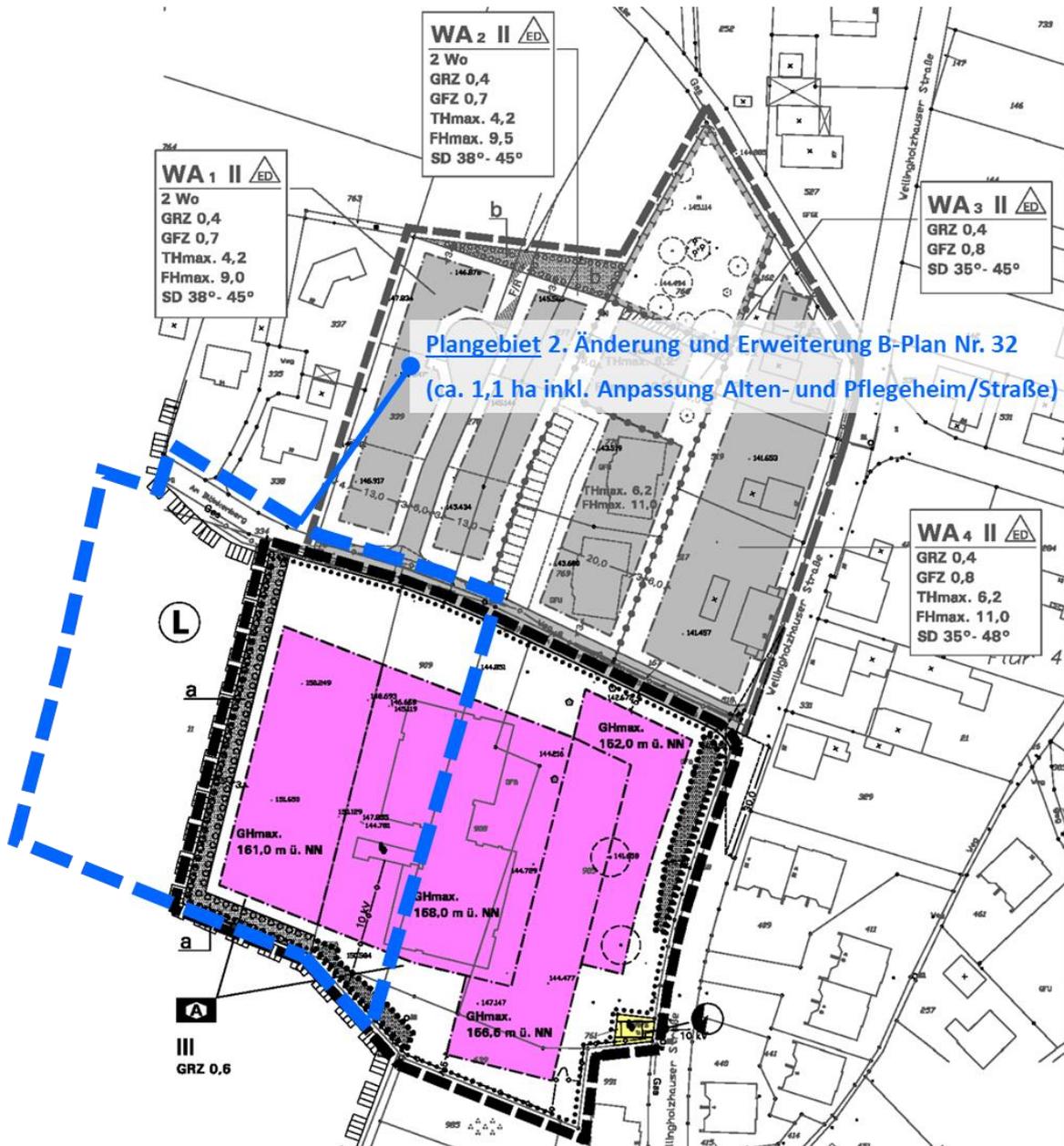


Abb. 1: Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 mit Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Am Blömkenberg“

Abbildung ohne Maßstab

▲ Nord

### 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die geplanten Neubauf Flächen auf dem Flurstück 11 südlich der Straße Am Blömkenberg schließen westlich und südlich an den Siedlungsbestand an und werden heute überwiegend als **Ackerfläche** genutzt. Die Fläche wird im Osten durch Baumhecken, im Süden durch eine Ackerfläche sowie im Westen durch einen gliedernden Gehölzstreifen eingegrünt. Der Planbereich ist gut in den Siedlungs- und Landschaftsraum eingebunden.

Das **Plangebiet** der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung umfasst zusätzlich zu den geplanten Neubauf Flächen im Osten auf dem Flurstück 909 partiell das Gelände des bestehenden Alten- und Pflegeheims. Zudem wird die derzeitig als Acker landwirtschaftlich genutzte anschließende Erweiterungsfläche für das Alten- und Pflegeheim sowie teilweise die Straße Am Blömkenberg (Flurstücke 333, 334 sowie tlw. die Flurstücke 774, 278, 277, 768 und 1039) überplant. Die Ackerfläche im Plangebiet weist keine Besonderheiten auf, Gehölzbestand ist hier nicht vorhanden. Das Gelände des durch die Änderung und Erweiterung überplanten Bereichs steigt jedoch in Richtung Südwesten deutlich an. Die Höhendifferenz beträgt ca. 13 m. Dies erfordert in der Planung ein entsprechendes Höhenkonzept.

Die **städtebauliche Situation** am Siedlungsrand ist durch Wohnbebauung, insbesondere im Norden und Osten entlang der Straße Am Blömkenberg, sowie durch den angrenzenden Landschaftsraum im Westen und Süden geprägt. Die Ortsmitte liegt nur etwa 400 m entfernt; die für das Plangebiet relevanten Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. Schule mit Sportanlagen und Versorgungseinrichtungen u. a. des täglichen Bedarfs, sind sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Das ortskernnahe Wohngebiet ist durch freistehende Einfamilienhäuser mit z. T. großen Gartenbereichen und einigen Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Dachlandschaft wird bestimmt durch Satteldächer mit Dachneigungen zwischen überwiegend 35°– 50°, die Farben der Dacheindeckungen (Ziegel, Betondachsteine) variieren zwischen anthrazit, braun und rot. Die Straßenzüge sind i. W. einheitlich städtebaulich geprägt. An der Straße Am Blömkenberg sind bereits einige 1- bzw. 1 ½-geschossige Einfamilienhäuser und 2 ½-geschossige Mehrfamilienhäuser im Geltungsbereich des Altplans (Bebauungsplan Nr. 32) sowie im Bereich gemäß §§ 34, 35 BauGB vorhanden.

### 3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

#### a) Landesplanung und Regionalplanung

Die Stadt Borgholzhausen ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP)** als Grundzentrum eingestuft, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Ein wesentliches Ziel des LEP NRW liegt in der landesweiten Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Den Zielen zum Siedlungsraum entsprechend darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen.

Im **Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet Teil des Siedlungsbereichs Borgholzhausen. Das Plangebiet liegt innerhalb des *Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)* an der Schnittstelle zum westlich angrenzenden Freiraum mit den Freiraumfunktionen *Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung* und *Grundwasser- und Gewässerschutz*. Die im Vorfeld zu klärende **landesplanerische Anfrage** gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) zur Darstellung einer Wohnbaufläche im aktuellen Geltungsbereich wurde im September 2018 von der Bezirksregierung Detmold beantwortet. Diese hat mit Schreiben vom 03.09.2018 mitgeteilt, dass aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen. Im neuen **Entwurf des Regionalplans OWL** (Entwurf 2020, Stand 05.10.2020) liegt der Bereich einschließlich der bestehenden Bebauung bzw. des bestehenden Planungsrechts gemäß Bebauungsplan Nr. 32 im Randbereich der nicht parzellenscharfen ASB-Darstellung. Entgegenstehende Darstellungen sind nicht aufgenommen worden, auf die bisherigen landesplanerischen Abstimmungen wird Bezug genommen.

## b) Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Borgholzhausen sind die zu entwickelnden Flächen der bisherigen Erweiterungsfläche des Pflegeheims im östlichen Plangebiet als *Fläche für Gemeinbedarf* dargestellt. Der westliche Teilbereich des Plangebiets ist als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt und unterliegt dem Landschaftsschutz.<sup>2</sup> Der Teilbereich im nördlichen Plangebiet, der die Straße Am Blömkenberg überplant, ist im Flächennutzungsplan als *Fläche für den Gemeinbedarf* sowie als *landwirtschaftliche Fläche* dargestellt. Nördlich grenzen *Wohnbauflächen* und östlich die *Fläche für den Gemeinbedarf* an. Auf den FNP wird verwiesen. Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Somit weicht die vorliegende Planung von den FNP-Darstellungen ab.

Angesichts der angestrebten bedarfsgerechten Wohnbauentwicklung, der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen und des angemessenen Umgangs mit verkehrlichen und landwirtschaftlichen Immissionen sowie der vorgesehenen verträglichen verkehrlichen Anbindung bleibt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets aber weiterhin gewahrt. Deshalb wird gemäß § 13b i. V. m. § 13a(2) Nr. 2 keine FNP-Änderung erforderlich, der FNP kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die überplante Fläche wird analog zum angrenzenden Wohnsiedlungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Am Blömkenberg“ werden somit künftig aus den Darstellungen des FNP gemäß § 8(3) BauGB entwickelt.

## 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald

Der für die Wohnbebauung vorgesehene Planbereich umfasst derzeit i. W. ackerbaulich intensiv genutzte Flächen. Randlich schließen im Osten und Westen Hecken sowie im Süden weitere Ackerflächen an. Das Plangebiet liegt im Bereich der Flurstücke 11 und 333 innerhalb des Geltungsbereichs des **Landschaftsplans Osning**<sup>3</sup>. Für das Plangebiet ist im Landschaftsplan das *Landschaftsschutzgebiet Osning* (LSG-3915-0001) festgesetzt. Das LSG umschließt als Pufferbereich die Landschaftsschutzgebiete *Teutoburger Wald*, *Bäche des Ostmünsterlandes* und *Sieke des Ravensberger Hügellandes* mit den Schutzzwecken Erhaltung oder Wiederherstellung

- der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder
- der besonderen Bedeutung für die Erholung.

Der freie Landschaftsraum mit landwirtschaftlichen Nutzflächen und mit dem Teutoburger Wald besitzt naturschutzfachlich, landschaftspflegerisch und kulturhistorisch eine hohe Qualität.

Gemäß Biotopkataster NRW<sup>4</sup> finden sich im Plangebiet mit Ausnahme des erwähnten Landschaftsschutzgebiets keine **Naturdenkmale** oder **Naturschutzgebiete**. Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster NRW bestehen im Plangebiet nicht. Im Plangebiet befinden sich auch keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete**.

---

<sup>2</sup> Hinweis: Der westliche Teilbereich des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Osning“ und innerhalb des dort ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet Osning, die Fläche wird nach dem Satzungsbeschluss gemäß Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh aus dem Landschaftsschutz entlassen.

<sup>3</sup> „Landschaftsplan Osning“, Kreis Gütersloh, Untere Landschaftsbehörde, 1999.

<sup>4</sup> Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.

Im Umfeld des Plangebiets gelten darüber hinaus folgende naturschutzfachliche Regelungen:

- Im Westen des Plangebietes befindet sich das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** (DE-4017-301). Der Abstand zwischen FFH-Gebietsabgrenzung und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt an der engsten Stelle rund 140 m. Gemäß Einführungserslass zur Anwendung der FFH-Richtlinie ist bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb eines Mindestabstandes von 300 m im Einzelfall zu prüfen, ob tatsächlich eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebietes vorliegen kann. Hierzu wurde in Abstimmung mit der Fachbehörde die in der Anlage beigefügte **FFH-Verträglichkeitsvorprüfung** erstellt.<sup>5</sup> Mit der Verträglichkeitsstudie sollten erhebliche Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet ausgeschlossen werden und es sollte geprüft werden, ob artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Planung eines Wohngebietes keine erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und die im Planungsgebiet vorkommenden Arten haben wird.
- **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vorhanden.
- Westlich an das Plangebiet grenzt das **schutzwürdige Biotop „Grünland-Waldkomplex am Haarberg bei Borgholzhausen“** (BK-3815-021) mit dem Schutzziel Erhaltung und Entwicklung naturnaher Laubwaldbestände mit umgebendem, kleinteilig strukturiertem Grünland.
- Westlich in ca. 100 m entfernt sind die Flächen zudem **Teil des Biotopverbunds „Teutoburger Wald nördlich Borgholzhausen“** (VB-DT-3815-001) und in ca. 150 m Entfernung das Gebiet für den Schutz der Natur „*GSN-0468*“.

### 3.5 Gewässer

**Oberflächengewässer** oder deren festgesetzte bzw. sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**, allerdings liegen die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen im Trinkwasserschutzgebiet Borgholzhausen-Holland (Zone II).

### 3.6 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>6</sup> stehen im nördlichen Plangebiet lehmige Schluffböden als **Gleye** aus Bachablagerungen mit geringer bis mittlerer Wasserdurchlässigkeit an. Mit Grundwassereinfluss bis zur Oberfläche ist hier zu rechnen. In den Deckschichten kann Staunässebildung auftreten. Im südlichen Plangebiet stehen schwach lehmige bis lehmige Schluff-Böden als **Parabraunerde** an. Die Böden weisen eine sehr hohe und extrem hohe nutzbare Feldkapazität auf. Die Sorptionsfähigkeit sowie die nutzbare Wasserkapazität sind ebenfalls hoch bzw. mittel bis hoch. Kennzeichnend ist zudem eine mittlere Wasserdurchlässigkeit.

Die Kriterien der landesweit **rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**<sup>7</sup> treffen auf die Parabraunerdeböden im südlichen Plangebiet zu (ca. 0,4 ha). Diese anstehenden Parabraunerdeböden wurden aufgrund ihrer Eigenart als fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion bzw. ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit als **sehr schutzwürdig** kartiert.

<sup>5</sup> Stadt Borgholzhausen und Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung gem. § 34 Landesplanungsgesetz im Bereich „Am Blömkenberg“ FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, Herford, September 2018.

<sup>6</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld, 1983.

<sup>7</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

### 3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 sind keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Kreis Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Die **Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst**, hat mit Schreiben vom 10.08.2020 mitgeteilt, dass auf der Basis der zur Zeit vorhandenen Unterlagen hinsichtlich der beantragten Fläche keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich sind, weil keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt (Indikator 1). Eine Luftbilddauswertung konnte jedoch nur bedingt durchgeführt werden, da die tlw. schlechte Bildqualität keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen zulässt. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Daher ist bei allen Erdarbeiten grundsätzlich besondere Vorsicht geboten. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Auf der Plankarte des Bebauungsplans wird ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten oder Kampfmittel geführt.

Der ehemalige Steinbruch westlich des Plangebiets wird im Kataster über Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen des Kreises Gütersloh als Altablagerung 3815/MB5 registriert. Aus Vorsorgegründen wird empfohlen, auf die Nutzung des Grundwassers zu Trinkwasserzwecken im Bereich des Plangebiets zu verzichten, eine zentrale Wasserversorgung ist vorgesehen. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

### 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Natur-, Boden- und Baudenkmale** sind im Änderungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.) ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte des Bebauungsplans aufgenommen.

## 4. Planungsziele und Plankonzept

### 4.1 Planungsziele und Vorgehensweise

Ziel der Stadt Borgholzhausen ist es, **Bauflächen für die aktuelle Nachfrage nach Wohnraum** im Siedlungsraum der Kernstadt Borgholzhausen zu entwickeln, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet gerecht zu werden. Vorbereitet werden Bauflächen für eine ortstypische Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Das Plangebiet liegt günstig im Siedlungszusammenhang. Versorgungs-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Zudem verfügt das Plangebiet aufgrund seiner Nähe zu dem angrenzenden Natur- und Landschaftsraum des Teutoburger Walds sowie zum Ortskern der Stadt Borgholzhausen über eine hohe Lagegunst. Das Plangebiet bietet gute Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung und wird als sinnvolle Abrundung des Siedlungsbereichs bewertet. In der Planung sind die angrenzende Bebauung und die Lage im Übergang zum Landschaftsraum sowie die Erschließung an das vorhandene Straßennetz durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, durch Vorgabe grundlegender gestalterischer Rahmenbedingungen und durch die Anordnung der Verkehrsflächen sachgerecht zu berücksichtigen. Größere Gebäude mit anderen Wohnformen wurden aufgrund der Rahmenbedingungen hier verworfen.

Im Zuge der Erstellung des Siedlungsflächen-Konzept als kommunalen Fachbeitrag zum Regionalplan OWL 2035 ist der als Entwicklungsfläche geplante Bereich entlang der Straße Am Blömkenberg bestätigt und als Vorhaben mit erster Priorität gewertet worden. Zur Standortdiskussion und Entwicklung dieser Baufläche wird auf den Fachbeitrag zur Regionalplan-Fortschreibung verwiesen (s. oben).

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um das Gebiet und die Erschließung gemäß den geschilderten kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln und zu ordnen. Das Planvorhaben ist aufgrund der Rahmenbedingungen als Angebotsplanung vorgesehen. Die Einleitung des Planverfahrens für die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Am Blömkenberg“ gemäß § 2(1) BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB ist durch den Rat der Stadt Borgholzhausen am 28.05.2019 beschlossen worden (VL-38/2019). Die geplanten Neubauf Flächen sind im Besitz der Kommune, sodass die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 zeitnah entwickelt und umgesetzt werden kann.

### 4.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Als Grundlage für die Beteiligungsschritte gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB wurde das Städtebauliche Rahmenkonzept der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Am Blömkenberg“ (Stand Oktober 2019) erarbeitet (s. nachfolgende Abbildung Seite 12).

Die äußere Erschließung der Fläche ist im Norden über die Straße Am Blömkenberg vorgegeben, eine alternative Anbindung des Plangebiets wird nicht gesehen. Der Anschluss über die Wellingholzheimer Straße (K 25) zur Ortsmitte oder an die Teutoburger Straße (L 785) als Hauptverkehrsstraße und überörtliche Verbindung ist vorgegeben. Die innere Erschließung ist über eine zentral von der Straße Am Blömkenberg ins Plangebiet verlaufende Stichstraße mit Wendehammer vorgesehen. Ein untergeordneter Wirtschaftsweg zur Pflege der Gehölzbestände auf dem westlichen Flurstück 909 des Alten- und Pflegeheims ist von der Planstraße aus Richtung Osten vorgesehen.

Im Rahmenplan wurde eine **Bebauung mit Einzel- und/oder Doppelhäusern** (ein bis zwei Vollgeschosse) vorgesehen, aufgrund der Geländesituation wurden Grundstücksgrößen mit ca. 500 m<sup>2</sup> bis

750 m<sup>2</sup> vorbereitet. Kleinere bis mittlere Grundstücksgrößen entsprechen i. W. dem nachgefragten Bedarf, angefragt werden aber auch einzelne größere Grundstücke. Im Plangebiet ergeben sich mit Blick auf die Hanglage etwas größere Grundstücke, auf den Privatgrundstücken sind zudem kleine Böschungsbereiche zur Erschließungsstraße erforderlich. Die Gehölzstrukturen sind mit Blick auf die vorhandenen städtebaulichen und naturräumlichen Qualitäten zu erhalten und durch das städtebauliche Konzept zu berücksichtigen. Im westlichen Randbereich wird eine kleine Wegeverbindung entlang des Gehölzbestands angeboten.

Die umliegenden Siedlungsstrukturen werden durch die Rahmenplanung aufgegriffen und fügen sich somit in die Umgebung ein. Gestaltungsvorgaben, Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude und sonstige Nutzungsmaße werden mit Blick auf die umgebenden Nachbarschaften bzw. auf den Freiraum entwickelt worden. Im Planverfahren sind jedoch zunächst angedachte Doppelhäuser mit Blick auf die vorhandene Nachbarschaft gestrichen worden, die Größen der möglichen Baukörper wurden nochmals reduziert.

Das Plankonzept umfasst insgesamt **8 Bauplätze für Ein-/Zweifamilienhäuser**. Überschlägig geschätzt werden hier mit diesen Bauformen etwa 12 Wohneinheiten geschaffen.

Die **Klimaschutzziele der Stadt Borgholzhausen** sowie entsprechende Wohnqualitäten sind zu beachten. Im Rahmenplan sind die Gebäude weitestgehend in Richtung Süden ausgerichtet, sodass grundlegende Anforderungen an solares Bauen erfüllt werden. Die Gebäudeabstände hängen von dem weiteren Plankonzept ab, grundsätzlich sind aber gute Besonnungsmöglichkeiten gegeben.



Abb. 2: 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Am Blömkenberg“ Städtebauliches Rahmenkonzept als Vorentwurf für die Verfahrensschritte gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB

Abbildung ohne Maßstab

△ Nord

## 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Am Blömkenberg“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den in den Kapiteln 1 und 4 beschriebenen Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt Borgholzhausen. Es werden gemäß Nachfrage und Rahmenbedingungen im Plangebiet Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelt.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen

#### a) Art der baulichen Nutzung

Die 2. Änderung überplant teilweise nach den heutigen Planungszielen die im Zuge der 1. Änderung festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf, Ackerflächen im Außenbereich sowie die Straßenfläche der Straße Am Blömkenberg. Das westliche Plangebiet soll gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Diese Option „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden, die Festsetzung reiner Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur wird bei derartigen Ergänzungen im Stadtgebiet nicht mehr für zeitgemäß gehalten. Gründe sind besonders die anzustrebenden flexibleren Nutzungen der Siedlungsbereiche, der Infrastruktur sowie die Möglichkeiten zur Minderung des Verkehrsaufkommens, wenn z. B. kleinere Büronutzungen oder Dienstleistungen wohnungsnah untergebracht werden können oder wenn andere berufliche Möglichkeiten am Wohnstandort bzw. im Zusammenhang mit diesem gegeben sind. Auch wenn ergänzende Nutzungen nur in Einzelfällen zu erwarten sein werden, wird die Zulässigkeit im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets als Ergänzung des Siedlungsgebiets für sinnvoll gehalten.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen dagegen ausgeschlossen werden, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden könnten. Innerhalb des Planbereichs würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung aus strukturellen Gründen und ggf. auch z. B. durch Emissionen stören (Liefer-/Kundenverkehr etc.) und die Erschließungsanlage überlasten. Mit diesen Regelungen wird der angestrebte Gebietscharakter des WA gesichert, ebenso wird den Anforderungen des § 13b BauGB soweit heute erkennbar entsprochen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung des VGH München<sup>8</sup> zur Baugebietsfestlegung im Verfahren gemäß § 13b BauGB werden diese Einschränkungen für geboten und vertretbar gehalten.

#### b) Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Für die Teilbereiche mit geplanten Ein-/Zweifamilienhäusern wird eine Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB aufgenommen. Eine Begrenzung auf zwei Wohnungen je Wohngebäude in diesen Teilflächen dient der Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Quartiercharakter sowie der jeweiligen Erschließungsanlage (Parkplatzbedarf etc.) widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung auf diesen Baugrundstücken. Darüber hinaus hat die Begrenzung der Wohneinheiten auch eine Bedeutung für die Planungssicherheit der Bauwilligen (mögliche Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück),

---

<sup>8</sup> VGH München, Beschluss vom 09.05.2018 - 2 NE17.2528.

## 5.2 Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB

Die Fläche des bestehenden Altenpflegeheims im östlichen Plangebiet wird weiterhin als **Fläche für den Gemeinbedarf** gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die Fläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Nutzungszweck: Alten- und Pflegeheim“ dient der Unterbringung und Pflege älterer Menschen.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden konkrete **Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nrn. 1, 2 BauGB** bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus der Nachbarschaft abgeleitet. Die Entwicklung des Baugebiets hat auch die Randlage zum Freiraum zu berücksichtigen.

Aufgrund der Rahmenbedingungen und der weiterhin hohen Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum wird im überwiegenden Teil des Plangebiets eine insbesondere familiengerechte Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern in 1- bis 1 ½- geschossiger Bebauung (WA1, WA2, WA3) ermöglicht. Die Festsetzungen orientieren sich an ähnlichen Planungen der Stadt in den letzten Jahren für Ein- und Zweifamilienhausgebiete und berücksichtigen insbesondere auch die prägende Nachbarschaft entlang der Straße Am Blömkenberg. Aufgrund der Hanglage und der deutlichen Höhendifferenz werden unterschiedliche Geschossigkeiten und Gebäudetypen in den Teilbereichen des WA angestrebt. Im WA1 und WA2 ist eine 1 ½- geschossige Bebauung und Satteldächer in einer Bandbreite von 35° bis 45° vorgesehen. Im WA3 sind aufgrund der erhöhten Lage und entsprechender Fernwirkung niedrigere 1-geschossige Bungalowtypen mit flacheren Dächern, ggf. mit größeren Kellergeschossen vorgesehen.

Die **zentralen Festsetzungen** leiten sich aus den o. g. Zielsetzungen und aus dem städtebaulichen Konzept ab. Zentrale Aspekte sind:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** im WA wird angesichts des angestrebten Spielraums für Wohn- und Hausformen und der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen mit 0,3 festgesetzt. Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird die GRZ mit 0,6 angesichts des angestrebten Spielraums für Gebäudeformen bzw. der Bestandsgebäude vorgegeben.
- Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird entsprechend für die überwiegend angestrebte Bebauung mit ein- bis zwei Geschossen in den Teilbereichen des WA mit 0,6 vorgegeben.
- Zur Differenzierung unterschiedlicher Gebäudetypologien soll das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude sinnvoll über die konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen** in allen Teilbereichen des WA sowie über die Festsetzung einer **Gesamthöhe** im Bereich der Gemeinbedarfsfläche erfolgen.

Das Plangebiet weist eine überwiegend erhöhte Lage gegenüber den tiefer liegenden Bestandsgebäuden entlang der Straße am Blömkenberg auf. Im westlichen Bereich (Neuplanung) wird die Höhenentwicklung auf die topographischen Rahmenbedingungen, den Bestand in den umgebenden Wohngebieten sowie die Lage am Siedlungsrand abgestimmt. Für die Teilbereiche des WA werden Vorgaben getroffen, die keine ggf. zu hohe Höhenentwicklung zulassen. Die Traufhöhe wird entsprechend der jeweiligen Höhenlage der Teilbereiche im WA1 auf maximal 4,2 m und im WA2 sowie WA3 auf maximal 3,8 m über Bezugspunkt begrenzt. Die Firsthöhe wird hinsichtlich der jeweiligen Höhenlage und der angestrebten Gebäudetypen im WA1 auf maximal 9,0 m, im WA2 auf maximal 8,8 m und im WA3 auf maximal 7,0 m über Bezugspunkt festgesetzt.

Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen im WA wird im WA1 auf den jeweiligen höchstgelegenen südwestlichen Eckpunkt A5, A6, A7 bzw. auf den südlichen Mittelpunkt A1 der

Baugrenzen der einzelnen überbaubaren Flächen oder auf die Mittelpunkte A2, A3, A4, A8 der südlichen Baugrenzen bei den höher gelegenen Grundstücken im WA2 und WA3 abgehoben. Diese Punkte sind in der Plankarte mit der heutigen NHN-Höhe eingetragen.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist die maximal zulässige Gesamthöhe aus dem Bestand abgeleitet auf 158,0 in Meter über NHN (Normalhöhennull, DHHN16) festgesetzt. Dies entspricht in der Örtlichkeit am nordwestlichen Punkt eine Gesamthöhe von bis zu etwa 12 m.

- In allen Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets werden gemäß Gesamtkonzept Gebäude in **offener Bauweise** zugelassen. Die offene Bauweise wird auf **Einzelhäuser** beschränkt, um hier nachbarschaftliche Verlässlichkeit zu bieten, um eine zu starke Verdichtung zu vermeiden und um einen Übergang zur umliegenden Bebauung sowie zum Freiraum zu ermöglichen.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen im WA sind aus den genannten Gründen sehr eng gefasst. Wohn- und Gartenflächen werden soweit möglich in südöstliche bis südwestliche Richtungen ausgerichtet und bieten somit einen hohen Wohnwert und günstige Besonnung. Das bestehende Altenpflegeheim wird bestandsorientiert festgesetzt, im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Baumheckenzüge wird die Baugrenze jedoch zurückgenommen.
- Aufgrund der Hanglage im Plangebiet werden für die **Böschung** entlang des Straßenraums private Grundstücksflächen ergänzend benötigt. Zur Herstellung des Straßenbaukörpers werden somit im Plangebiet erforderliche Böschungsbereiche und eine freizuhaltende Randzone entlang der Planstraße über die Böschungsbereiche hinaus mit entsprechenden Regelungen festgesetzt.
- Darüber hinaus sichern **Mindestabstände für Garagen und Carports** zur Verkehrsfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Rücknahme der Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum und weiteren Freiraum auf den Privatgrundstücken z. B. für Besucher-Kfz.
- Der Bebauungsplan setzt für die Gebäude im Bereich des WA – orientiert an der Planstraße und hinsichtlich der jeweiligen Hanglage – die **Hauptfirstrichtung bzw. die Gebäudelängsachse** fest. Diese Regelung sichert eine einheitliche Ausrichtung der Baukörper zu dem Straßenzug sowie eine Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Südwesten bis Südosten mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen bzw. nach Westen zur Hecke und zum Wald. Diese Regelungen bewirken auch eine bessere Freihaltung der jeweiligen nachbarschaftlichen Gartensituationen bzw. eine bessere Verlässlichkeit der nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen für die Bauwilligen.

#### 5.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungsrandbereich werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW** zur Sicherung der Planungsziele in die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 32 aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung der Dachlandschaft und der baulichen Anlagen sowie des Wohnumfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden.

a) Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu.

- Prägende **Dachform** im Umfeld ist das Satteldach. In Anlehnung an diese Dachform werden im WA zur Wahrung des städtebaulichen Charakters für die Ein-/Zweifamilienhäuser im WA1 und WA2 Satteldächer in einer Bandbreite von 35° bis 45° vorgegeben. Hiermit sollen u. a. auch die in der Umgebung vorhandenen Dachformen und Dachneigungen aufgegriffen werden. Im WA3 im Bereich der topographisch höchsten Lage werden dagegen aufgrund der weitreichenden Wahrnehmung relativ flache Satteldächer oder vertikal versetzte Satteldächer mit jeweils zulässiger Dachneigung der Hauptbaukörper von 22° bis 30° vorgegeben. Um eine Überhöhung des Dachbereichs mit ggf. Auswirkungen auf die Umwelt auszuschließen, gilt bei vertikal versetzten Satteldächern eine Maximalhöhe des Versatzes von 1,5 m zwischen der unteren und oberen Schnittkante der Dachhaut mit der vertikalen Fläche des Versatzes.
- Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben im WA1 und WA2 einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit diese sich in ihren Proportionen dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen.
- Für Hauptgebäude werden weiterhin Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend der typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind für steiler geneigte Dächer Betondachsteine oder Tonziegel zulässig. Ausgefallene oder künstliche Farben entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden durch Beschränkungen der zulässigen Dachfarben vermieden. Die ausgewählten Farben rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz entsprechen dem Farbspektrum der in der weiteren Umgebung vorzufindenden regionaltypischen Dacheindeckungen.

Zunehmend kritisch sind **Dacheindeckungen mit glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und Dachziegeln**. Die Auswirkungen durch Blendungen können je nach Sonnenstand und ggf. zusätzlicher Feuchtigkeit sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßen- und Landschaftsraum als auch für Bewohner der Nachbargebäude u. U. erheblich sein. Diese glänzenden Effekte sind daher ausdrücklich unzulässig. Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur oder Schwarz-Matt-Glasur. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

- **Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der möglichen (heute aber begrenzten) Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden.

**b)** Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement ist die **Gestaltung der Fassaden**. Im Umfeld typisch sind Ausführungen in Sichtmauerwerk (Ziegel) oder Putz. Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind im Bereich des WA helle Putzfassaden oder rotes bis rotbuntes Ziegelmauerwerk zulässig. Zur genauen Definition von hellem Putz wird auf das handelsübliche „Natural Color System“ (NCS) Bezug genommen, das die Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe des zulässigen Buntanteils und des Schwarzanteils kann die angestrebte „helle“ Farbgebung exakt definiert werden. Zulässig sind Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) von höchstens 10 %. Die Farbkarte des NCS-Systems wird zur Beratung der späteren Bauinteressenten in der Stadtverwaltung einzusehen sein.

Die Zielsetzungen durchbrechende bossierte bzw. gewölbte Klinker und Holzblockhäuser werden ausgeschlossen. Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sind Holz oder andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite zulässig, Abweichungen können insbesondere aus energetischen Gründen zugelassen werden.

**c) Einfriedungen, Stellplätze/Carports sowie Standplätze für Abfallbehälter** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben sichern im Bebauungsplan bei verkehrsberuhigtem Ausbau und mittleren Grundstücksgrößen städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung.

## 5.5 Erschließung und Verkehr

Die **Erschließung des Plangebiets** erfolgt von der Straße am Blömkenberg. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die im Zuge der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 32 zu erwartenden **rund 12 Wohneinheiten** kann über die Straße Am Blömkenberg mit weiterführendem Anschluss über die Wellingholzheimer Straße im Osten gut bewältigt werden. Die Hauptfahrbeziehung wird nach Süden zur nur ca. 300 m entfernten Landesstraße 785 (Bahnhofstraße/Teutoburger Straße) erwartet.

Die **Binnenerschließung** des Wohngebiets erfolgt über die Straße Am Blömkenberg sowie über einen davon nach Süden abzweigenden ca. 7 m breit geplanten neuen Erschließungsstich. Den Abschluss bildet hier eine Wendeanlage, die das Wenden für Pkw und Lkw bis 10,0 m Länge (3-achsiger Müllfahrzeug, Feuerwehr etc.) erlaubt.

Im Rahmen der Ausbauplanung wird im Straßenquerschnitt der neuen Erschließungsstraße sowie der nördlich im Plangebiet verlaufenden Straße Am Blömkenberg, abgestimmt auf die bauliche Entwicklung der Baugrundstücke, ein **öffentliches**, quartiersbezogenes **Parkplatzangebot** aufgenommen. Die erforderlichen **privaten Stellplätze** sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Im Plangebiet werden **Böschungen**, die aufgrund des durch die Planstraße auftretenden Einschnitts in das Gelände entstehen, durch einen schmalen Streifen auf den Privatgrundstücken gesichert. Hierdurch wird den Bauwilligen in diesen Bereichen einen größerer Gestaltungsspielraum ermöglicht sowie die Grundstücksfläche und somit auch die zulässige Grundfläche erhöht.

Zur Pflege und Erhaltung der Gehölzbestände auf dem Grundstück des DRK (Flurstück 909) wird zudem ein von der Planstraße Richtung Südosten ausgehender untergeordneter **Wirtschaftsweg** festgesetzt.

Die Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt i. W. über die Buslinien 62 (Borgholzhausen – Bielefeld), 90 (Borgholzhausen – Vermold) und 190 (Borgholzhausen - Oldendorf Bahnhof Borgholzhausen) von der nächstgelegenen Bushaltestelle „Borgholzhausen, Funke“ ca. 250 m östlich des Plangebiets.

## 5.6 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft oder Verkehr sind aus Sicht des **Immissionsschutzes** frühzeitig zu prüfen. Die Gesamtsituation für das künftige Baugebiet wird wie folgt bewertet:

#### a) Landwirtschaft und potenzielle Immissionskonflikte

Die Ackernutzung im Plangebiet muss aufgegeben werden. Das Gebiet grenzt im Süden und Westen an weitere landwirtschaftlich genutzte Bereiche. Das Plangebiet liegt nicht im Nahbereich **landwirtschaftlicher Emissionsquellen**, Konflikte aufgrund typischer Emissionen durch **landwirtschaftliche Betriebe** bzw. **Tierhaltungsbetriebe** (Geruchseinwirkungen, Lärm u. ä.) sind nicht zu erwarten. In Randlage zu Acker- und Wiesenflächen sind nur ortsübliche landwirtschaftliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### b) Gewerbeimmissionen

Gewerbliche Nutzungen mit einem ggf. problematischen Konfliktpotenzial für die Neuplanung grenzen im näheren Umfeld nicht an.

#### c) Verkehrliche Immissionen

Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet im Südosten von der L 785 (Bahnhofstraße/Teutoburger Straße) ein. Nach den vorliegenden Erkenntnissen (Abstand, Hanglage, Bebauung) ergeben sich hieraus aber keine Aspekte, die die Planung beeinträchtigen.

#### d) Auswirkungen durch Verkehr aus dem Plangebiet

Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche besteht bereits Baurecht, ebenso für etwa 50 % des nunmehr als Wohngebiet festgesetzten Bereichs. Im Vergleich zu dem insofern bereits möglichen Verkehrsaufkommen fallen die 8 Bauplätze für Ein-/Zweifamilienhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten nicht ins Gewicht. Ggf. kritische Auswirkungen durch den Verkehr aus dem neuen Baugebiet auf die Altanlieger werden nicht gesehen.

### 5.7 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

#### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Der Planbereich kann grundsätzlich an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen werden.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** kann über die Planstraße gesichert werden, die **Müllabfuhr** kann ebenso abgewickelt werden. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr sind zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW). Hinweise zum Thema Brandschutz sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen<sup>9</sup>.

#### b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Trinkwasserschutzgebiet**.

Nach **§ 44 Landeswassergesetz (LWG)** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Da in der Nähe des Plangebiets kein geeigneter Vorfluter für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers vorhanden ist und die Bodenverhältnisse keine Versickerung zulassen, ist eine unterirdische Rückhaltung des zusätzlich

<sup>9</sup> [www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt\\_Brandschutz\\_in\\_der\\_Bauleitplanung.pdf](http://www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt_Brandschutz_in_der_Bauleitplanung.pdf).

anfallenden Regenwassers im Bereich der Verkehrsflächen und eine gedrosselte Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Am Blömkenberg“ geplant.

Zum Schutz vor den voraussichtlich zunehmenden **extremen Niederschlagsereignissen** sollten die neuen Gebäude grundsätzlich so errichtet werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

Westlich des Plangebietes ist die Altablagerung 3815/MB5 registriert. Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Steinbruch. Aus Vorsorgegründen wird im Plangebiet empfohlen, auf die Nutzung des Grundwassers zu Trinkwasserzwecken zu verzichten, eine zentrale Wasserversorgung ist vorgesehen.

## 5.8 Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung

Das westliche Plangebiet wird bisher als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze und im östlichen Plangebiet verlaufen jeweils Heckenzüge, die erhalten werden. Der östliche Heckenzug, der das Grundstück der DRK (Flurstück 909) von den geplanten Neubauf Flächen auf dem Flurstück 11 abgrenzt, ist gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 bisher nicht zum Erhalt festgesetzt. Die Ackerfläche soll als Wohngebiet überplant werden, ggf. für Naturschutz und Landschaftspflege wertvollere Bereiche sind hiervon nicht direkt betroffen.

Das Plangebiet liegt im *Landschaftsschutzgebiet Osning* (LSG-3915-0001). Weitere geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Angesichts zwischenliegender Gehölzbestände, Wohnnutzungen und Verkehrsstrassen wird eine Beeinträchtigung der im Umfeld vorhandenen Schutzgebiete etc. durch die vorbereitete Wohnnutzung insgesamt nicht gesehen (s. Kapitel 3.4).

Zur Einbindung des Plangebiets in den angrenzenden Landschaftsraum setzt die Planung zum einen im Westen und Südwesten zum Freiraum eine **öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ fest. Dieser Streifen soll als Randbereich vor der Heckenstruktur angelegt werden (Saumzone), ein schmaler Fußweg ist möglich als Ortsrandweg. Zum anderen ist vorgelagert auf den privaten Grundstücksflächen – entlang der westlichen und südlichen Außengrenzen des WA – die **Anpflanzung einer mindestens einreihigen Wildstrauchhecke** mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen festgesetzt.

Die entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufenden und die im östlichen Plangebiet zwischen dem WA und der Gemeinbedarfsfläche standortheimischen **Heckenzüge und Baumhecken** werden durch Bindungen für den Erhalt gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB **planungsrechtlich gesichert**. Zur Pflege und Erhaltung der Gehölzbestände auf dem Grundstück des DRK (Flurstück 909) wird ein von der Planstraße Richtung Südosten ausgehender untergeordneter Wirtschaftsweg festgesetzt.

Die Festsetzung von Baumpflanzungen im WA (1x **Hausbaum** je abgeschlossene 250 m<sup>2</sup> Baugrundstück) trägt zu einer Durchgrünung des geplanten Quartiers bei. Aufgrund der Grundstücksgrößen im Plangebiet sind i.d.R. 2-3 Bäume je Grundstück zu pflanzen.

Aufgrund der in der Region zunehmend zu beobachtenden „Vorgartengestaltung“ mit weitgehend versiegelten und geschotterten Flächen werden aus städtebaulichen, ökologischen und kleinklimatischen Gründen **Regelungen für die Vorgartengestaltung** gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB getroffen. Im Bereich des WA sind Vorgärten in Abhängigkeit von den ermöglichten Bautypologien anteilig als Vegetationsflächen anzulegen. Durch die quantitativ angepassten Versiegelungsmöglichkeiten

berücksichtigt das Pflanzgebot damit auch notwendigerweise zu befestigende bzw. zu versiegelnde Flächen (z. B. Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze, Müllabstellplätze).

Die nördlich der Straße Am Blömkenberg genutzten Gartenflächen werden im Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzt. Zudem werden die bestehenden Bänke im nordwestlichen Plangebiet (weiterhin) in einen Grünbereich durch Festsetzung einer privaten Grünfläche eingebunden.

Sowohl im WA als auch in Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind Flachdächer und flach geneigte Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer Neigung bis 10° extensiv zu begrünen.

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB, bei Maßnahmen der Nachverdichtung nach § 13a BauGB sowie bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden. Voraussetzungen für das Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB sind, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- festgelegte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup>) unterschritten werden,
- die Flächen direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen sowie
- keine Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind.

Die im Vorfeld durchgeführte **FFH-Verträglichkeitsvorprüfung** fasst im Ergebnis zusammen, dass die Planung eines Wohngebiets keine erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und die im Planungsgebiet vorkommenden Arten haben wird. (siehe Kapitel 3.4)

Im Ergebnis geht die Stadt nach derzeitigem Kenntnisstand davon aus, dass die Anforderungen des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB nach summarischer Prüfung erfüllt sind, so dass die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Am Blömkenberg“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Die Nachverdichtung und bestandsorientierte Überplanung im Plangebiet führen zu **keinen ggf. erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter** gemäß § 1(6) BauGB. Eine Umweltprüfung ist somit gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt. Die umweltrelevanten Belange sind jedoch unabhängig hiervon in der Planbearbeitung und in der Abwägung sachgerecht zu beachten.

Das Planvorhaben erfasst keine Vorhaben, für die nach Anlage 1 UVPG eine UVP-Pflicht besteht. Abweichend von den bundesrechtlichen Regelungen wird allerdings nach geltendem Wortlaut des Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG NRW) in der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) entsprechend der Formulierung unter Nr. 5 beim „Bau einer sonstigen Straße nach

Landesrecht“ eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.<sup>10</sup> Zur inneren Erschließung der neuen Wohngebietsflächen wird vorliegend die Errichtung einer öffentlichen Erschließungsstraße vorbereitet, insofern kann nach Landesrecht das ggf. mögliche Erfordernis einer UVP-Vorprüfung nach derzeitiger Kenntnis nicht ausgeschlossen werden. Die Stadt hat sich daher entschieden, vorsorglich eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG NRW i. V. m. § 7 UVPG (Neubauvorhaben) bezogen auf die geplante öffentliche Straße durchzuführen (s. Anlage 3).

Zusammenfassend werden die Auswirkungen des Straßenprojekts am bestehenden Standort unter Umweltgesichtspunkten als geringfügig und vertretbar bewertet. Verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht gesehen. Im Ergebnis besteht nach UVPG und/ oder UVPG NRW **keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung**.

Die Fachbehörden haben der Stadt im Zuge des bisherigen Planverfahrens keine weitergehenden oder anderweitigen Informationen mitgeteilt.

## 6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Zudem wurde zur Stärkung der Innenentwicklung im Zuge der BauGB-Novelle aus 2013 die Bodenschutzklausel gemäß § 1a(2) BauGB geändert. Danach soll u. a. die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen **Möglichkeiten der Innenentwicklung** (z. B. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken) geprüft werden.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Grundsätzlich ist die Stadt daher bestrebt, Neuversiegelungen im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende, geeignete wenig genutzte Flächen oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Neben diesen Maßnahmen hat sich in den letzten Jahren mit hohem Wohnraumbedarf gezeigt, dass derartige Flächenpotenziale für die Entwicklung von Wohnbauflächen in Borgholzhausen nicht in dem benötigten Umfang für Wohnbauvorhaben zur Verfügung stehen. Somit sind zusätzliche Neubauf Flächen für die unterschiedlichen Bedürfnisse weiterhin erforderlich (s. oben). Die Entwicklung anderer potenzieller Standorte würde eine mindestens vergleichbare Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen bedeuten.

Das Plangebiet ist bereits zu rund 2/3 überplant und im östlichen Bereich durch das Alten- und Pflegeheim bebaut. Die neu überplanten Flächen im Westen gehen der **Landwirtschaft** verloren. Die relativ günstig im Siedlungszusammenhang gelegene Fläche der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 schließt nördlich an das bestehende Wohngebiet und östlich an das Alten- und Pflegeheim an. Genutzt wird die vorhandene Erschließung (Am Blömkenberg, Wellingholzhauser Straße). Die bauliche Ergänzung des Ortsteils ist durch die westlich angrenzenden Baumhecken und ausgedehnte Gehölzbestände vom Freiraum und vor größeren landwirtschaftlichen Bereichen tlw. abgegrenzt.

---

<sup>10</sup> Vgl. dagegen UVPG, Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“: Nr. 14.6 „Bau einer sonstigen Bundesstraße“

Die im südlichen Teilbereich anstehenden Parabraunerdeböden sind als fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion bzw. ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit als landesweit rechtlich **zu schützende Böden** eingestuft worden (s. Kapitel 3.5). Mit Blick auf die bauliche Inanspruchnahme besteht insofern auch ein Zielkonflikt mit den Belangen des besonderen Bodenschutzes. Die vorliegend betroffenen schutzwürdigen Böden stellen eine große zusammenhängende Fläche dar, welche aber östlich großenteils bereits anthropogen durch bauliche Inanspruchnahme überprägt ist. Die Plangebietsflächen sind im Osten durch das Alten- und Pflegeheim bereits bebaut und weitergehend tlw. im Bereich des Flurstücks 11 durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 als Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit einer festgesetzten GRZ von 0,6 überplant. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 wird auf dieser Fläche durch eine GRZ von 0,3 die künftige überbaubare Fläche begrenzt. Die bauliche Inanspruchnahme im westlichen Plangebiet ist durch die Planung mit Einfamilienhäusern, großen Grundstückszuschnitten, großzügigen Gartenbereichen, einer öffentlichen Grünfläche und durch die westliche Eingrünung eingeschränkt, der Boden kann daher seine natürliche Funktion in Teilen (weiterhin) erfüllen. Das mittlere und östliche Plangebiet ist bereits durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 überplant. Darüber hinaus wertet die Stadt die untergeordnete bauliche Inanspruchnahme zur Arrondierung des Siedlungsbereichs angrenzend an das Alten- und Pflegeheim auch mit Blick auf den im nördlichen Bereich des Stadtgebietes von Borgholzhausen u. a. im Bereich des naturschutzfachlich geschützten Teutoburger Walds liegenden größeren zusammenhängenden Bereich mit Böden derselben Schutzfunktion als vertretbar.

Angesichts der Rahmenbedingungen und des heute sehr hohen Baulandbedarfs sowie der Lage der Flächen wird die Überplanung der Böden hier im Ergebnis für vertretbar gehalten. Insofern sollen die **Belange von Bodenschutz und Landwirtschaft** aus den genannten Gründen insbesondere gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der erläuterten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden in diesem Fall für vertretbar gehalten.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB ist seitens des Geologischen Dienstes NRW auf die Verwendung von Mutterboden hingewiesen worden. Nach § 202 BauGB ist in Verbindung mit DIN 18915 der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Ein entsprechender Hinweis wurde auf der Plankarte zum Bebauungsplan ergänzt.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (**artenschutzrechtliche Verbotstatbestände** gemäß BNatSchG). Der Prüfung wird vorliegend die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW<sup>11</sup> zugrunde gelegt.

Das Plangebiet umfasst die bereits baulich durch das Alten- und Pflegeheim in Anspruch genommene Fläche, tlw. die Straßenfläche der Straße Am Blömkenberg und eine ca. 0,75 ha große unbebaute Fläche, die i. W. ackerbaulich bewirtschaftet und auf zwei Seiten von Gehölzstrukturen umgeben ist (s. oben). Naturschutzfachlich weist das eigentliche Plangebiet selbst keine besonders

---

<sup>11</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben; Düsseldorf.

hohe Wertigkeit auf. Die im September 2018 durchgeführte **Artenschutzrechtliche Betrachtung**<sup>12</sup> hält im Ergebnis fest, dass das geplante Vorhaben, bezogen auf die vorkommenden Arten, nicht zu einer Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände führt:

- Im Plangebiet herrschen die Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Äcker/Weinberge“, „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ sowie „Gebäude“ vor. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 3815 „Dissen am Teutoburger Wald“/Quadrant 4 insgesamt neun Fledermaus- und 22 Vogelarten aufgeführt, die dort potenziell vorkommen können.<sup>13</sup> Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf im Plangebiet tatsächlich vorhandene geschützte Arten vor.
- Das Plangebiet, insbesondere die heckenartigen Gehölzstrukturen zur Einbindung der vorhandenen Bebauung stellt geeignete Jagdhabitats bzw. Leitstrukturen für Fledermäuse dar. Im Umfeld sind zudem geeignete (Tages-) Quartiersstrukturen vorhanden. Ein Vorkommen von den für den entsprechenden Messtischblattquadranten angegebenen Fledermausarten im Plangebiet ist daher möglich. Da mit der Planung kein Abbruch von Gebäuden und keine Entfernung von Gehölzen verbunden ist, kann eine Tötung bzw. Verletzungen sowie Zerstörungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten i. S. d. § 44(1) Nr. 1 und 3 BNatSchG für die potenziell vorkommenden Fledermausarten ausgeschlossen werden. Aufgrund des relativ weit genutzten Spektrums von Biotopstrukturen ist nur von geringfügigen Einschränkungen von Jagdhabitats auszugehen. Da die Fledermausarten offene Flächen jeglicher Art nutzen, wird die Bebauung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund des direkten Umfelds mit weiteren offenen Flächen führen. Weiterführend ist davon auszugehen, dass der vorhabenspezifische Teilverlust von Lebensraumstrukturen im Plangebiet zu keiner Verschlechterung der lokalen Populationen führen wird, da in der näheren Umgebung, mindestens gleichwertige, erreichbare Flächen und Strukturen als Ersatz zur Verfügung stehen.
- Von den 22 aufgeführten Vogelarten (s. o.) lassen sich bestimmte Arten (Baumpieper, Feldlerche, Kiebitz) unter Berücksichtigung ihrer spezifischen Habitatsansprüche und Ausstattung des Untersuchungsgebiets ausschließen. Ein bekanntes Vorkommen des Uhus befindet sich in ca. 300 m nordwestlich, sodass das Plangebiet Teil seines potenziellen Jagdhabitats ist. Die im Plangebiet und seiner Umgebung vorhandenen Feldgehölze, Hecken und Baumreihen eignen sich besonders als Nisthabitate für gehölzgebundene brütende Vogelarten (z. B. Spechtarten, Greif- und Eulenvögel, Bluthänfling, Feldsperling). Zudem ist ein Vorkommen bestimmter Greif- und Eulenvögel, insbesondere Sperber, Habicht, Turmfalke, Mäusebussard, Waldkauz und Waldohreule, als Brutvögel und Nahrungsgäste im Plangebiet möglich. Unter Umständen bieten in der Umgebung vorhandene Höfe Einflugmöglichkeiten für die Schleiereule und Brutplätze für Mehl- und Rauchschnalben sowie den Star. Aufgrund der örtlichen Strukturen ist somit das Vorkommen von insgesamt 18 Vogelarten im Plangebiet möglich. Ein relevanter Verlust der im Plangebiet vorkommenden Gehölzbestände ist durch die Planung nicht zu erwarten, sodass Auswirkungen i. W. durch die Veränderung des Umfeldes bzw. der Randbereiche dieser Gehölzbestände als Teile des Nahrungshabitats bzw. durch mögliche baubedingte Störungen während der Brut- und Aufzuchtzeit vorkommen können. Aufgrund der Mobilität der Arten, der Größe des Plangebiets sowie dem störintensiven Umfeld des Plangebiets kann der Änderungsbereich als essenzieller Teil eines Nahrungs- und Jagdgebietes ausgeschlossen werden. Der planungsbedingte Teilverlust der betroffenen Lebensraumstrukturen wird zu keiner Verschlechterung der

<sup>12</sup> Stadt Borgholzhausen und Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung gem. § 34 Landesplanungsgesetz im Bereich „Am Blömkenberg“ Artenschutzrechtliche Betrachtung, Herford September 2018

<sup>13</sup> Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes, Messtischblattabfrage, abgerufen am 04.02.2019

lokalen Population im Sinne des § 44(1) BNatSchG führen, da in der Nähe des Plangebiets mindestens gleichwertige, erreichbare Flächen und Strukturen als Ersatz zur Verfügung stehen. Akustische und optische Störungen durch Fahrverkehr und Menschengemach i. S. d. § 44(1) Nr.2 BNatSchG können unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzung für die hier betrachteten Vögel vernachlässigt werden.

- Das vom LANUV entwickelte System stellt insgesamt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Die Landschaftsinformationssammlung des LANUV enthält den Hinweis auf ein Vorkommen des Laubfrosches in der Ackerfläche südwestlich des Plangebiets. Da sich der markierte Fundpunkt in einer Ackerfläche befindet, in der kein Gewässer vorhanden ist und die Art im Fachinformationssystem geschützte Arten des LANUV für den betreffenden Messtischblattquadranten nicht angegeben ist, wird davon ausgegangen, dass das Vorkommen aktuell nicht mehr besteht.
- Beeinträchtigungen auf besonders geschützte, nicht planungsrelevante Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar. Bezogen auf die vorkommenden Arten ist somit im Ergebnis festzuhalten, dass das geplante Vorhaben nicht zu einer Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG führt. Somit kann eine artenschutzrechtliche Relevanz der Bauleitplanung für die betrachteten Artengruppen ausgeschlossen werden. Damit erübrigt sich eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände durch eine Art-für-Art-Untersuchung.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik auch im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung zu berücksichtigen ist. Im Sinne des Artenschutzes wird insofern empfohlen, Störungen durch Lichtimmissionen soweit wie möglich zu reduzieren sowie insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen für Stellplatzanlagen und in den Gartenbereichen zu verwenden. Als insekten- bzw. fledermausfreundlich gelten Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich (z. B. LED-Lampen mit einem möglichst geringen Blaulichtanteil und eine Farbtemperatur  $\leq 2.700$  Kelvin). Blendwirkungen und Lichtstreuungen sind durch geschlossene Lampengehäuse und durch ein Ausrichten der Lichtkegel nach unten deutlich zu mindern, Beleuchtungszeiten und Beleuchtungsintensitäten sind zu minimieren (z. B. durch Bewegungsmelder und nächtliches Abdimmen). Weiterhin ist die Entfernung von Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Fällungen von Bäumen und eventuelle Abbrüche von Gebäuden sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fledermäusen im Oktober durchzuführen, da für die Tiere zu dieser Zeit ein Quartierswechsel möglich ist. Vor der Fällung bzw. den Abbruch ist zudem durch eine fachkundige Person der Baum bzw. das Gebäude auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Gegebenenfalls sind unter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Sicherungsmaßnahmen einzuleiten.

#### 6.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Zu prüfen ist daher nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung zunächst, ob der Eingriff vermeidbar ist. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Je nach Anrechnung des bestehenden Planungsrechts können ggf. zusätzliche Eingriffswirkungen durch die Überplanung ausgelöst werden.

Die Stadt hält die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung und zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken grundsätzlich für geboten und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Nach der grundlegenden Entscheidung

für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen.

Das vorliegende Plangebiet grenzt westlich und südlich an den vorhandenen Wohnsiedlungsbereich der Kernstadt Borgholzhausen an. Der östliche Bereich des Plangebiets ist durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 bereits überplant, der westliche Bereich ist bisher dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 sieht im östlichen Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vor. Im Zuge der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 wird in diesem Bereich durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 der Eingriff verringert.

Wie dargelegt wird die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 32 im Verfahren nach **§ 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das sog. beschleunigte Verfahren)** in Kombination mit § 13a BauGB aufgestellt. Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird die Ausweisung von Wohngebieten vereinfacht und beschleunigt. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Dies ist analog zum vorliegenden Planungsfall zu sehen. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

## 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitplanung hat die Belange des Umweltschutzes und damit auch den **Klimaschutz** zu berücksichtigen. Die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen sind zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden. Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen.

Im Sinne der Energieeinsparung und mit dem Leitbild der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen als Handlungsstrategie der Stadtentwicklungspolitik sind einerseits verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in einer Kommune, die zunehmenden Nachverdichtungen können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelageproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine **Vielzahl von Überschneidungen, Zielkonflikten und Wechselwirkungen** mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/ Landschaftspflege etc.

Mit Blick auf den überörtlichen Klimaschutz bewirkt die Neuausweisung eines Baugebiets grundsätzlich den Verlust und die Versiegelung von Flächen. Durch die vorliegende Planung gehen landwirtschaftliche Freiflächen dauerhaft für eine Bebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Diese Freiflächen weisen aufgrund ihrer Lage und Nutzung grundsätzlich eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion durch Frisch-/Kaltluftproduktion auf, aufgrund der Lage und der begrenzten Verdichtung im Baubestand in Borgholzhausen werden hier aber nach heutigem Kenntnisstand keine Probleme oder Konflikte gesehen. Die Bebauung im Plangebiet ist in offener Bauweise geplant, es findet nur eine begrenzte Verdichtung statt.

Das städtebauliche Konzept sieht soweit möglich eine Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Südwesten bis Südosten vor. Die damit überwiegend gute Ausrichtung der Gebäudedächer unterstützt grundsätzlich eine aktive Solarenergienutzung. Die Beachtung ökologischer Aspekte wie Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/Fassadenbegrü-

nung etc. wird zudem ausdrücklich empfohlen. Die Stadt bietet zu diesen Themen eine Beratung an, basierend u. a. auf den Erfahrungen mit der Klimaschutzsiedlung Enkefeld.

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden voraussichtlich angemessen berücksichtigt. Darüber hinaus bleiben die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes von der Planung unberührt und sind ergänzend im **Baugenehmigungsverfahren** zu beachten.

## 7. Bodenordnung

Die Stadt Borgholzhausen verfügt über die Neubauflächen, die Vermarktung wird durch die Stadt erfolgen.

## 8. Flächenbilanz

Das Gebiet des Bebauungsplans hat eine Flächengröße von ca. 1,07 ha und umfasst folgende Teilflächen:

Teilflächen/Nutzungen	Fläche in ha <sup>1</sup>	Bodenbeanspruchung (GRZ+50 %, Verkehrsflächen) ca.
<b>Wohnbauflächen, Summe ca.</b>	<b>0,52</b>	<b>0,23</b>
- Teilfläche WA1	0,25	0,11
- Teilfläche WA2	0,07	0,03
- Teilfläche WA3	0,20	0,09
<b>Fläche für den Gemeinbedarf, Summe ca.</b>	<b>0,26</b>	<b>0,23</b>
<b>Verkehrsflächen, Summe ca.</b>	<b>0,18</b>	<b>0,18</b>
- Straßenverkehrsfläche	0,16	0,16
- Wirtschaftsweg	0,02	0,02
<b>Grünflächen, Summe ca.</b>	<b>0,11</b>	-
- Ortsrandeingrünung	0,09	-
- Verkehrsgrün	0,01	-
- Grünfläche als Vorgarten, privat	0,01	-
<b>Plangebiet, Summe ca.</b>	<b>1,07</b>	<b>0,64</b>

<sup>1</sup>Ermittlung auf Basis der Plankarte Entwurf zur Beratung, im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Rat der Stadt Borgholzhausen hat in seiner Sitzung am 28.05.2019 über die Einleitung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Am Blömkenberg“ beraten und die Änderung eingeleitet (VL-38/2019).

Durch die Aufstellung der **2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Am Blömkenberg“** kann der Siedlungsbereich Am Blömkenberg arrondiert werden, durch die Mobilisierung der westlichen Teilfläche, die auf zwei Seiten im Norden und im Osten direkt an die vorhandene

Bebauung angrenzt, können etwa 12 Wohneinheiten geschaffen werden. Für derartige Vorhaben kommt die beschleunigte Aufstellung eines **Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB** in Frage („**Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**“). Danach können bei einer förmlichen Einleitung des Verfahrens bis zum 31.12.2019 die verfahrenserleichternden Vorschriften des § 13a BauGB sinngemäß auch auf derartige kleine Flächen in unmittelbarer Siedlungsrandlage angewandt werden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Voraussetzung ist, dass die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche unter der gemäß § 13b BauGB maßgeblichen Grenze von 10.000 m<sup>2</sup> liegt. Aufgrund der Gesamtgröße von etwa 1,07 ha und einer künftigen Grundfläche gemäß § 19(2) BauNVO von maximal 0,4 ha wird der Schwellenwert deutlich unterschritten. Zudem werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten oder bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG liegen ebenfalls nicht vor. Die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Am Blömkenberg“ kann somit gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB erfolgen, die Eingriffsregelung ist auf die Bauvorhaben nicht anzuwenden, der Flächennutzungsplan ist lediglich im Wege der Berichtigung ohne zusätzliches Planverfahren anzupassen (§ 13b BauGB i. V. m. 13a(2) BauGB). Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass die Umweltbelange aber unabhängig von den Verfahrenserleichterungen zu behandeln sind.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB kann in den beschleunigten Verfahren gemäß § 13a und § 13b BauGB verzichtet werden; der Öffentlichkeit ist dann eine Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung einzuräumen (§ 13a(3) Nr. 2 BauGB). Angesichts der auch hier teilweise berührten nachbarschaftlichen Belange und um die weiteren Abwägungsmaterialien für das Planverfahren sachgerecht zu sammeln wurden die **frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB** auf Grundlage der vorgestellten Vorentwurfsplanung für die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 32 „Am Blömkenberg“ im November/Dezember 2019 durchgeführt.

Die Öffentlichkeit hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3(1) BauGB in der Zeit vom 04.11.2019 bis zum 06.12.2019 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung erhalten. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden parallel gemäß § 4(1) BauGB mit Schreiben vom 30.10.2019 an diesem Bauleitplanverfahren beteiligt. Aus der Öffentlichkeit sind sieben Stellungnahmen eingegangen. Außerdem wurden auch einige Aspekte bzw. Kritikpunkte im Rahmen eines am 13.11.2019 öffentlich durchgeführten Sprechtages vorgetragen. In den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind hauptsächlich Anmerkungen bezüglich folgender Fragestellungen sowie entsprechende Anregungen aufgeführt:

- Festsetzung einer 1-geschossigen oder 1½-geschossigen Bebauung im geplanten Wohngebiet,
- Vermeidung von Mehrfamilienhäusern und Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten,
- Begrenzung Bauhöhen und -volumen,
- Begrenzung der GRZ,
- Verbesserung der Stellplatzsituation,
- Schaffung eines Bürgersteigs entlang der Straße Am Blömkenberg,
- Anmerkungen zur Ausbauplanung der Straße Am Blömkenberg und für die Planstraße,
- Anregungen zum Erhalt der Gehölzstrukturen und der Bänke im Plangebiet.

Inhaltlich zu wertende Stellungnahmen ergaben sich auch aus einigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Im Ergebnis wurden insbesondere folgende Planinhalte im Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet:

- Begrenzung auf Einzelhäuser als Ein-/Zweifamilienhäuser als 1-geschossige bis sog. 1½-geschossige Bebauung mit genauer Vorgabe der zulässigen Höhenentwicklung durch Festsetzung von differenzierten Trauf- und Firsthöhen in den Teilflächen WA1, WA2 und WA3.
- Begrenzung der Wohneinheiten auf 2 je Gebäude und
- Begrenzung auf eine GRZ von maximal 0,3,
- entsprechende klare Begrenzung der überbaubaren Flächen je geplantem Baugrundstück.
- Planstraße als Stichstraße mit Wendeanlage und
- klare Vorgabe einer Zufahrt auf das Grundstück und damit Vermeidung einer Verdichtung „durch die Hintertür“.
- Stellplätze im Straßenraum sowohl in der Straße Am Blömkenberg (6 St) als auch in der Planstraße (3 St).
- Anlage eines Gehwegs südlich der Straße Am Blömkenberg.
- Die Bänke werden (weiterhin) in einen Grünbereich eingebunden.
- Festsetzungen von Grünflächen und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt.

Die vorläufige Auswertung der ersten Verfahrensergebnisse und der vorgeschlagene Planentwurf wurden in der Sitzung des Ausschusses für Planungs- und Bauangelegenheiten am 12.05.2020 intensiv beraten. Im Ergebnis wurde der Beschluss zur Offenlage nach § 3(2) und § 4(2) BauGB gefasst (s. Beratungsvorlage VL-44/2020 und Sitzungsprotokoll).

Die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB i. V. m. § 4(2) BauGB** erfolgte vom 10.08.2020 bis zum 18.09.2020 einschließlich.

Eine Gruppe von Anliegern hat in einem gemeinsamen Schreiben Planinhalte zur Begrenzung der Baumöglichkeiten begrüßt, aber auch weiterhin Kritik insbesondere an den Bauoptionen im nördlich gelegenen Teilbereich WA1 und an der Ausbauplanung der Straße Am Blömkenberg geäußert. Angeregt wurde eine weitere Reduzierung der Baumöglichkeiten auf i. W. flache Bungalowbauten analog zum WA3. Im höher gelegenen WA3 werden die angeregten Begrenzungen auf 3,8 m bzw. 7,0 m Trauf- und Firsthöhe, gemessen über dem Mittelpunkt der südlichen Baugrenze, festgesetzt. Das südöstlich, etwas tiefer gelegene Baugrundstück WA2 wird auf 3,8 m bzw. 8,8 m Trauf- und Firsthöhe begrenzt. Die tiefer liegenden vier Baugrundstücke in der Teilfläche WA1 werden dagegen auf 4,2 m bzw. 9,0 m Trauf- und Firsthöhe begrenzt und sollen etwas mehr Spielraum erlauben.

Da ein Dachgeschoss bzw. ein Kellergeschoss ggf. in die Anrechnung als Vollgeschoss gemäß Bauordnung NRW gerade so „hineinrutschen“ könnten, werden hier jeweils rechtlich 2 Vollgeschosse zugelassen, um bei Ein-/Zweifamilienhäusern auftretende Grenzfälle insofern nicht zu erschweren. Maßgeblich für die genaue Gebäudehöhe bleiben aber hier die Trauf- und Firsthöhen.

Im Bebauungsplan-Entwurf wurden wie oben dargelegt eine Reihe von Wünschen und Anregungen der Anlieger aufgegriffen. Ergänzend wird nach der Offenlage der Bezugspunkt A1 im westlichen WA1 nicht mehr auf den südwestlichen Eckpunkt, sondern auf den Mittelpunkt der südlichen Baugrenze bezogen und damit die zulässige Bauhöhe auf diesem Grundstück um ca. 0,4 m reduziert. Eine weitergehende Reduzierung der zulässigen Bauhöhen soll darüber hinaus nicht erfolgen. Eine Reduzierung auf ausschließlich flache Bungalows im gesamten Plangebiet mit i. W. nur einer Nutzungsebene wäre für die wichtige Zielgruppe „familienbezogenes Wohnen“ nicht sachgerecht und wird im Interesse der Wohnraumschaffung nicht für sinnvoll gehalten.

Relevante Aspekte sind insbesondere:

- Die gewählten Höhenfestsetzungen und die Bezugnahme auf den eingemessenen Bezugspunkt erlauben insbesondere im WA1 einen größeren Spielraum und können dazu führen, dass ein Kellergeschoss nach Norden/Nordosten deutlich aus dem Gelände herausreicht. Der Abstand der im Norden geplanten neuen Baukörper zu den bestehenden Wohngebäuden nördlich der Straße Am Blömkenberg beträgt damit rund 30 bis 35 m. Mit den gewählten Vorgaben zum Gebäudestandort (eng begrenztes Baufeld) und den maximal zulässigen First- und Traufhöhen wird dort keine ggf. durchgreifende, kritische Verschattung ausgelöst.
- Dieses wird hier in Abwägung der berührten privaten und öffentlichen Belange unter- und miteinander (nachbarliche Belange, Lage und Abstände zur Bebauung im Norden, Schaffung von familienbezogenem Wohnraum) als sinnvoll bewertet und hier für vertretbar gehalten.
- Die heutige Sicht auf den Freiraum (i. W. auf die Ackernutzung in der Hanglage) wird durch die Erweiterungsplanung (westlich der Planstraße) beeinträchtigt, ein Anspruch auf Erhalt einer Ortsrandlage und auf Beibehaltung der Aussicht besteht jedoch nicht.
- Zu beachten ist dagegen auch, dass etwa die östliche Hälfte des Neubaugebiets (bis zur Planstraße) bisher als Erweiterungsfläche für einen ggf. großvolumigen Bau des Alten- und Pflegeheims mit bis zu 3 Vollgeschossen unter Verzicht auf die gliedernde Baumhecke festgesetzt worden war und dass diese Planungsziele nunmehr in erheblichem Maße zurückgenommen werden. Es werden nunmehr nur Einzelhäuser als Ein-/Zweifamilienhäuser in einem allgemeinen Wohngebiet zugelassen. Für das nördlich liegende Flurstück 773 erfolgt damit eine massive Verbesserung der nachbarschaftlichen bzw. planungsrechtlichen Situation, deutliche Vorteile durch die Änderungsplanung werden aber auch für das Flurstück 338 nordwestlich gesehen.
- Auf den Bebauungsplan Nr. 32 im Nordosten angrenzend mit ähnlicher Vorgehensweise wie im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 32, 2. Änderung und Erweiterung, wird zudem verwiesen.

Das grundsätzliche Ziel der Anlieger, Bauhöhen und -volumina deutlich begrenzt zu wissen, ist nachvollziehbar. Dem Anliegen wird in vielen Planinhalten gefolgt, erst recht im Vergleich zur bisherigen Festsetzung des Alten- und Pflegeheims mit bis zu 3 Vollgeschossen auf der östlichen Teilfläche. Eine weitergehende Reduzierung der zulässigen Bauhöhen wird darüber hinaus nicht vorgeschlagen, um angesichts des erheblichen Wohnraumbedarfs auch entsprechende Baumöglichkeiten für die wichtige Zielgruppe „familienbezogenes Wohnen“ anbieten zu können. Die zu entwickelnden, begrenzten Bauflächen müssen angesichts der Bodenknappheit und des Erschließungsaufwands eine gewisse bauliche Größe – in dem städtebaulich vertretbaren Rahmen – bieten können.

Fachbehörden und andere Träger öffentliche Belange haben nur einzelne Hinweise und Anregungen vorgetragen, die Planungsziele und -inhalte nicht in Frage stellen.

Neben der o. g. Verschiebung des Bezugspunkts A1 wird die Festsetzung E.2.1, Buchstabe a zu Einfriedungen zur Klarstellung, dass die Vorgaben auch für die Neubebauung im WA1 entlang der Straße Am Blömkenberg gelten, angepasst (keine Geltung für die Altanlieger im Norden). Diese geringfügigen Änderungen nach der Offenlage gehen z. T. auf Anregungen im Verfahren zurück und betreffen nur die Bauflächen im Eigentum der Stadt. Private oder behördliche Belange sind hiervon nicht negativ berührt, daher erfolgt kein zusätzliches Beteiligungsverfahren.

Im Ergebnis wurde daher vorgeschlagen, nunmehr im Dezember 2020 im Fachausschuss und im Rat über den **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB** zu beraten. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Borgholzhausen und seines Ausschusses für Planungs- und Bauangelegenheiten sowie auf die entsprechenden Sitzungsniederschriften wird ausdrücklich verwiesen.

Borgholzhausen, im Dezember 2020